

# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

**Kunszentmiklós; Hrsz.:2461**

**719m<sup>2</sup>**



1 számú példány

Megrendelő: **Kunszentmiklós Város Önkormányzat**

Képviseli: **Lesi Árpád** Polgármester

6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

e példány pdf

Megrendelő ügyintéző: Ráczné Kévés Judit

[Kunszentmiklós Önkormányzat Igazgatás <igazgatas@kunszentmiklos.hu>](mailto:igazgatas@kunszentmiklos.hu)

e példány

Értékelő: Fang László

Tartalma: 41. számozott oldal.

Készült 1 nyomtatott példányban

Az Értékelésben foglalt adatok nem nyilvánosak.

Kapják:

**Készítette:**

**Fang KFT**

6090 Kunszentmiklós Szász Károly utca 2.

Kunszentmiklós; 2022. augusztus 16

**Fang László György**

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel:+36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu)

okl. építészmérnök

okl. ingatlanvagyon értékelő Nyilv szám: IVÉK-30/2011

Céges: Fang Kft IVÉK-G/23/2011

# Tartalomjegyzék

1	Értékelési bizonyítvány.....	3
2	Az ingatlan leírása.....	4
2.1	Környezet elemzés.....	4
2.1.1	Regionális elemzés.....	4
2.1.2	Kunszentmiklós város története röviden.....	4
2.1.3	A környék részletes elemzése.....	11
2.2	Az ingatlan leírása.....	11
2.2.1	Az ingatlan fekvése, megközelítése:.....	11
2.3	Ingatlan-nyilvántartás.....	12
2.3.1	Egyéb jogok.....	12
2.3.2	Terhek:.....	12
2.3.3	Dokumentációk.....	12
2.4	Telek.....	12
2.5	Épület :.....	12
2.6	Közmű:.....	12
3	Ingatlan értékelés.....	13
3.1.1	A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása.....	13
3.2	Értékelési módszerek.....	13
3.2.1	Piaci összehasonlító módszer.....	13
3.2.2	Hozamszámításon alapuló módszer.....	13
3.2.3	Újraelőállítási költségen alapuló módszer-nem értelmezhető.....	14
3.3	A végső érték kialakítása.....	15
3.4	Alapfeltételezések.....	16
4	A megállapított érték számmal és betűvel kiírva.....	17
4.1	Függetlenségi nyilatkozat:.....	17
5	Függelék.....	18
5.1	Fang László György jogosultsága.....	18
5.2	Fang Kft jogosultsága.....	19
5.3	Megrendelés.....	20
5.4	Rendezési terv részlet.....	21
5.5	Tulajdoni lap másolat.....	22
5.5.1	Hrsz 2461 – az érintett ingatlan.....	22
5.5.2	Hrsz 2461/A – 50m <sup>2</sup> földhasználatra jogosult ingatlan.....	23
5.6	Kapott térkép másolat,.....	35
5.1	Összehasonlítók.....	36
5.2	Fotók.....	37
5.3	Számítási melléklet.....	40
5.3.1	Piaci összehasonlító elemzése.....	40
5.1	Végső érték.....	41

# 1 Értékelési bizonyítvány

## Megbízó:

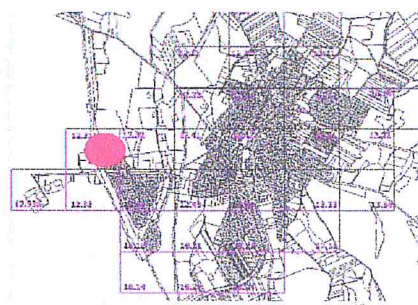
Kunszentmiklós Város Önkormányzat Tsz: 15724605  
Képviseli: Lesi Árpád Polgármester  
6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

## Ingatlan tulajdonosa:

Kunszentmiklós Város Önkormányzata tsz: 15724605  
6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

## Az ingatlan helyrajzi száma, mérete címe:

Hrsz.: 2461 Oha 0719m<sup>2</sup>  
Kunszentmiklós Móra Ferenc utca 21. (tul.lapon: 27.)



## Az ingatlan megnevezése:

Kivett beépített terület.

## Az értékelés célja:

Ingatlan értékesítés ügylethez döntés előkészítő anyag.

## Az értékelés módszere:

az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása

## A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Az értékelés során Megbízó részére az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.)

## Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes.

Per-, és igény mentes.

**Terheli a 2461/A hrszt-t illető Földhasználati jog. (sok tulajdonos; sok teher)**

Rendezetlen épület feltüntetések. Nincs értékelendő felépítmény. A felépítmények tulajdonosa nem ismert.

Ellenérték nélkül használatban van. Használatba adásról nincs írásos dokumentum.

## A helyszíni szemle (szemlék) időpontja:

2022. 07. 23.

## Az értékelés fordulónapja, érvényessége

2022. 07. 23.

90 nap

Kunszentmiklós. 2022. augusztus 16.

Az értékelő (a szakértő) neve aláírása:



## 210'000Ft

azaz kettőszáztízezer forint  
(fajlagos ár 292 Ft/m<sup>2</sup>)

**FANG ÉS TÁRSA**  
Értékelési és Kereskedelmi Kft.  
H-6090 Kunszentmiklós, Szász Károly u. 2.  
Adószám: 10712719-2-03


Fang László

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.  
tel:+36 306 404 369 fang@i-online.hu okl.  
ingatlanvagyon értékelő  
Nyilv szám: IVÉK-30/2011

## 2 Az ingatlan leírása

### 2.1 Környezet elemzés

#### 2.1.1 Regionális elemzés

Ország	 Magyarország
Régió	Dél-Alföld
Megye	Bács-Kiskun
Kistérség	Kunszentmiklósi
Rang	Város
Irányítószám	6090
Körzethívószám	76
Teljes népesség	8248 fő (2018)
Népsűrűség	48,28 fő/km <sup>2</sup>
Terület	172,11 km <sup>2</sup>
Időzóna	CET, UTC+1
GPS:	é. sz. 47.02641° k. h. 19.12278°



#### Földrajzi adottságok (éghajlat, domborzati viszonyok, meghatározó természeti tényezők, erőforrások)

A Duna –Tisza közén a Solti-lapály keleti peremén a Kiskunság, illetve Bács-Kiskun megye északnyugati csücskén fekvő terület.

Sík öntésterület, Tengerszint feletti magassága 94-98m, mély részei belvizek szikes agyagos talajú.

A szántóterületek átlagos AK értéke alacsony: 15Ak, legelőké ezen a részen 1-2Ak.

A napsütéses órák száma 1980 óra/év, a csapadékmennyiség 530mm/év (helyi mérési adatok híján Budapesti adatok háromszoros szorzóval, Pécsi és Szegedi adatok átlagolásával, a [http://www.met.hu/eghajlat/Magyarország/eg-hajlati\\_atlagok/](http://www.met.hu/eghajlat/Magyarország/eg-hajlati_atlagok/) honlapról).

#### 2.1.2 Kunszentmiklós város története röviden

Az egykori Duna-ágak löszhordalékos partjairól gyakran kerültek elő leletek a kőkorból, a bronzkorból, de találtak itt kelta és szarmata tárgyi emlékeket is. A 70-es évek nagy régészeti szenzációját jelentette egy avar fejedelmi sír feltárása a kunbábonyi homokbányában. A honfoglaló magyarok is szállást találtak a városhatárban.

1526-ban egy magyar adóösszeírás 24 forint kapuadó fizetését írta elő a töröktől kifosztott Szentmiklós kun falunak. A szentmiklósiak a budai szandzsákhöz tartoztak, Buda várának élmezőnye volt a dolguk.

1699-ben összeíró jegyzék szerint Kunszentmiklóson 64 család lakott. Az udvar hamarosan eladta ötszázezer forintért a kunságot. A vevő a Német Lovagrend lett.

Mária Terézia járult hozzá a jászkunok önmegváltásához, a *redempcióhoz*. Az 1745. május 6-án. 1770-re elérte a lélekszám a kétezret, 1785-re a kétezer-ötszázat, 1800-ra pedig a mind számosabb, főleg katolikus betelepülő révén, a háromezret. Mezőváros ranghoz vezető utat, az oklevelet, s vele az évenkénti négy vásár tartásának jogát 1794-ben nyerte el Kunszentmiklós, mint a környék központja, a Felső-Kiskunság "fővárosa".

1876-ban megszűnt a két évszázadon át fennállt Jászkun Kerület. Nagyközségünk Pest-Pilis-Solt-Kiskun Vármegye része lett, mint járási székhely. A kunszentmiklósi ipartestület 1884-ben alakult meg, és 1895-ben készült el új, önálló székháza. Új gőzmalmot épített 1884-ben Kovács Antal, majd szintén ő 1891-ben megépítette a mai malom elődjét. 1910-ben megalakult a Kunszentmiklósi Gőztéglagyár Rt. A téglagyár 1920-ig termelt, épülete a kéménnyel ma is álló ipartörténeti emlékünks. Az állomás épülete 1882-ben készült el, s a következő évben indult meg a közlekedés a vasúton. Pest és Szentmiklós között az első évben három, a következőben pedig már négy vonatpár közlekedett. 1880-ban



nyílt meg a fölszögi óvoda – a mai épületében. Keletkezése emlékét idézi a falán a márványtábla. 1910-ben az Alsözögön is óvoda nyílt az egykori Három Rózsa csárda helyén. 1904-ben az Epreskertben gróf Nemes Nándorné hagyatékából megépült az új járványkórház, az ún. Eliza-kórház. Kunszentmiklós mezőgazdaságát alapvetően átformálta a harmincas évek elejére lezárult csatornázás. A század első évtizedeiben a harmincezer holdas határnak közel egyötöde vízállás, és a fele rét legelő, s csak harmada szántó. A csatornák aztán elvitték a vizeket, s mert a párhuzamosan ígért öntözőrendszer kiépítése elmaradt, a kiszáradt határban visszamaradtak a rossz minőségű, szikes földek. 1936-ban kiskockaköves burkolatot és villanyvilágítást kaptak a főutcák. A 1950-től működő tanácsrendszerben Bács-Kiskun megye része lett Kunszentmiklós, amelyhez oda-csatolták a korábban Tasshoz tartozó Tasskertest is. 1956 elején Dunavecse ellenében Kunszentmiklós elvesztette járási székhely címét. Lakótelep, víz- és gázhálózat, víztorony, szennyvíz gerincvezeték és telep, crossbar telefonközpont, óvoda, központi konyha, általános művelődési központ, központi rendelőintézet épült. 1970-től központi szerepkörű nagyközség lett a település, ekkor már a Kecskeméti járásban. 1989-től – száztizenhárom év után - újra város lett Kunszentmiklós, de a jellegzetes kisvárosi arculat kialakítása és a városi intézményrendszer kiépülése már a rendszerváltás után indult meg, s tart még ma is. Tornacsarnok, termálfürdő és tanuszoda, rendőrkapitányság, városi bíróság, mentőállomás, posta-felújítás TESCO hipermarket szerepeltek többek között az elmúlt közel két évtized lakossági célú beruházási listáján.

### **Fekvése**

A település a Kiskunság északnyugati részén, Budapesttől 60 km-re délre fekszik. A város az 51-es főútról Kiskunlacházától Apajon keresztül vagy Tassnál letérve, az 5-ös főútról Örkenynél letérve, az 52-es főútról legrövidebben Szabadszálláson keresztül érhető el. A Tass községgel közös vasútállomása a 150-es Budapest–Kunszentmiklós–Tass–Kelebia-vasútvonal elővárosi vonatok végállomása, régebben jelentős forgalmi csomópont, elágazó állomás. Bösztör vasútállomás a várostól délre található.

### **Infrastruktúra**

#### *Humán infrastuktúra*

A fejezet forrása a „Kunszentmiklós Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata Helyzetfeltáró, Helyzetelemző és Helyzetértékelő Munkarészek 2015”

#### *Humán infrastuktúra Oktatás*

##### *Óvodai intézmények*

A Varga Domokos Általános Művelődési Központ Petőfi lakótelep/ Damjanich u/ Gárdonyi u.

##### *Általános iskolai*

- 1./ Varga Domokos Általános Iskola és AMI Fenntartó : KLIK Kunszentmiklós Damjanich u. 7; és Rákóczi u 3.
- 2./ Baksay Sándor Református Gimnázium és Általános Iskola Fenntartó: Kunszentmiklói Református Egyházközség

##### *Középfokú oktatás*

Baksay Sándor Református Gimnázium és Általános Iskola (6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 17.)  
Szent Imre Szakképző Iskola 6090 Kunszentmiklós, Bankos Károly út 5  
Virágh Gedeon Szakközépiskola és Szakiskola 6090 Kunszentmiklós, Apostol Pál utca 2-6

#### *Humán infrastuktúra Egészségügy*

Egészségügyi Központ	Kossuth u. 4.	Egészségügyi szakellátás
Mentőszolgálat	Kossuth L. u. 4.	Sürgősségi ellátás
Háziorvosi ellátás	Kossuth L. u. 4.	
.	Kossuth L. u. 7.	
.	Gárdonyi G. u. 3.	
.	Petőfi ltp. B. épület	
.	Szász Károly u.	

Házi gyermekorvos	Szász Károly u.
.	Baky Endre u.
Fogszakorvos	Kossuth L. u. 4.
Ügyelet	Kossuth L. u. 4. Sürgősségi ügyeleti ellátás

Szakellátás Általános labor J1; Képzőközpont UH; Általános belgyógyászat; Szülészeti-nőgyógyászat; Reumatológia; Fizioterápia; Gyógytorna; Gyógy-masszázs; Ideggyógyászat; Pszichiátria; Bőrgyógyászat

#### *Humán infrastuktúra Szociális közszolgáltatások*

Idősek bentlakásos otthona	Felsőszenttamás 8.
Nappali ellátás	Szép utca 1.

#### *Humán infrastuktúra Bölcsőde*

Napsugár Bölcsőde	Petőfi lakótelep 14,
-------------------	----------------------

#### *Humán infrastuktúra Közösségi művelődés, kultúra*

Varga Domokos Általános Művelődési Központ  
 Tinódi Lantos Sebestyén Könyvtár  
 Fesztiválok évszakonként legalább kettő (Szentmiklósi napok kiemelkedő)

#### *Humán infrastuktúra Sport*

Kunszentmiklós és Vidéke Sporthorgász Egyesület.  
 Iloncsuk Szabadcsapat Egyesület történelmi harci játékok  
 Páli Sándor Lovas Sportegyesület Országos Egyes Fogathajtó versenyt és „C” kat.  
 Nyílegyenes Íjász Club  
 Miklóssy János Sportközpont  
 Kossuth Lajos utcai Sporttelep atlétikai és futball játékoknak  
 szabadtéri 33,3 m x 20 m-es úszómedence  
 ÁMK mögötti 8593 m<sup>2</sup>-es szabadtéri sportpálya  
 Baksay Sándor Református Gimnázium és Általános Iskola saját 200 m<sup>2</sup>-es tornateremmel  
 Paralel Kft a Botond utcában SÁMA tenispálya  
 Üzemen kívüli Polgári Iskola, Tornaterme 200m<sup>2</sup>.

#### *Humán infrastuktúra Foglalkoztatás*

A Kunszentmiklóson működő vállalkozások a Bács-Kiskun megyében működők 1,35 %-át tették ki 2012-ben. A Kunszentmiklósi járásban 1229 db van, azaz a járásban működő vállalkozások kevesebb, mint fele, 33,12 %-a található Kunszentmiklóson. 2011-ről 2012-re a működő vállalkozások száma a járásban 8, Kunszentmiklóson azonban csak 4 százalékpontos csökkenést mutatott. A megyében működő vállalkozások 4%-a található a járásban. 2012-ben a működő vállalkozások 1000 lakosra vetített száma a megye esetében 62 lakos, Kunszentmiklós város értéke: 48,54, ami a megye 11 járásközpontjai közül a 9. A város e tekintetben kedvezőtlenebb helyzetben van a megye egészéhez képest.

**34. táblázat: Működő vállalkozások száma alkalmazotti létszám szerint**

Területi egység	működő vállalkozások száma – alkalmazotti létszám alapján			
	1-9 fő	10-49 fő	50-249 fő	249- X fő
	mikro	kis	közép	nagy
Kunszentmiklós város	384	18	5	0
Jánoshalma város	337	16	3	0
Bácsalmás város	292	13	2	0
Bács-Kiskun megye	28 535	1 416	238	31
Kunszentmiklós város részesedése a megyei szummából (%)	1,34	1,27	2,52	0

Forrás: KSH, 2012

Kunszentmiklóson az iparban tevékenykedő működő vállalkozások aránya kicsit magasabb a megyei-nél (10 %), viszont az építőiparban Kunszentmiklóson már a működő vállalkozások 15,5 %-a tevékenykedik, szemben a megyei 9,15 %-kal. A gépjárműjavításhoz, szállítmányozáshoz, kereskedelemhez kapcsolódó szolgáltatói szektor jelentőségét mutatja, hogy Kunszentmiklóson a működő vállalkozások 70,8 %-a tevékenykedik a szolgáltatói szektorban, ez a szám azonban némileg alacsonyabb a megyei 74,6 %-nál.

A működő vállalkozások 3,7 %-a működött a mezőgazdaságban

A működő vállalkozások 25,6 %-a működött az iparban, építőiparban

A város legfontosabb vállalkozásai

- Schneider Electric Energy Magyarország Villamos Kapcsolóberendezések Gyártó Kft
- Terrán Magyarország Kft. (telephelye)
- ÉLBER Kft.
- Temaforg Kunszentmiklós Ipari és Kereskedelmi Kft.
- KISKUNSÁGI-COOP Zrt.
- PentaColor Kft
- Juhász László Egyéni vállalkozó hobbiállat eledel
- OTIS Bt.
- TAROPLAST Kft.
- Építőiparban: Jáger Kft.;Németh Beton; és számos betonozó cég.

#### *Közművek és elektronikus hírközlés*

A település villamoshálózata Kb.98. %-os lefedettségű.

A település ivóvízhálózata 86,03 %-os lefedettségű.

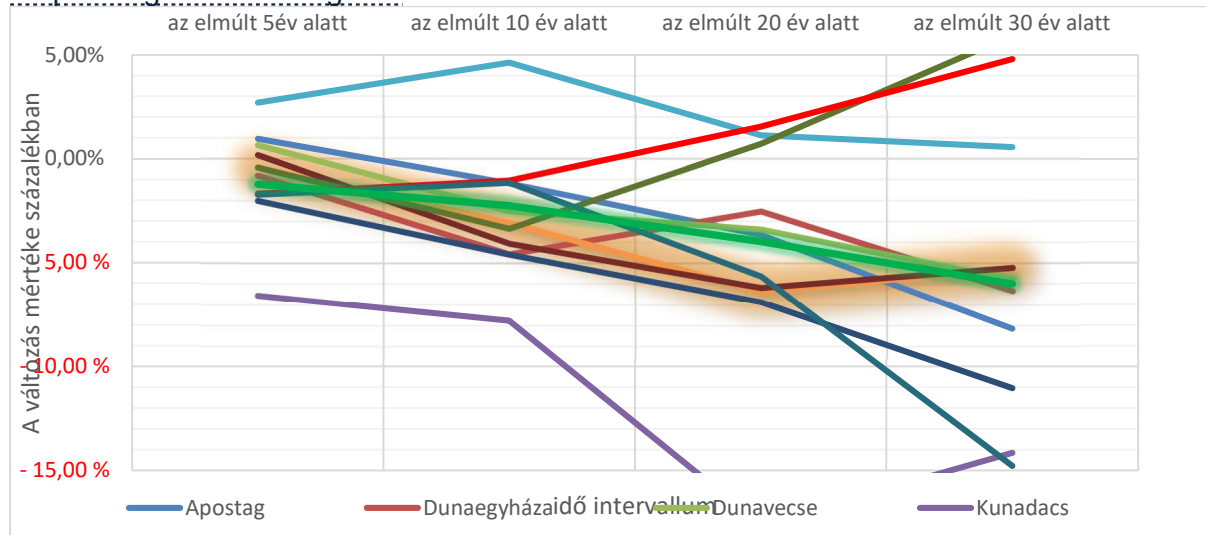
A vezetékes gázellátottság a városban 90%-os lefedettségű.

A település szennyvízgyűjtő-hálózat Kb.50 %-os lefedettségű.

A település burkolt úthálózata Kb.70 %-os lefedettségű.

Csapadékelvezetés zártan csak a központi részen megoldott. Sok csapadékelvezető árok feltöltésre került.

## Népesség a kistérségben



Néhány település lakosságszámának változása arányában és számában.

lakosság változása	változás 2021/1990 az elmúlt 30 év alatt	2021	2016	2011	2000	1990
Apostag	-5,89 %	2 141	2 080	2 104	2 168	2 275
Dunaegyháza	-3,65 %	1 504	1 470	1 518	1 500	1 561
Dunavecse	-5,85 %	4 025	3 985	4 088	4 168	4 275
Kunadacs	-13,76 %	1 486	1 547	1 589	1 795	1 723
Kunpeszér	0,97%	725	728	702	714	718
<b>Kunszentmiklós</b>	<b>-5,64 %</b>	<b>8 384</b>	<b>8 458</b>	<b>8 634</b>	<b>8 988</b>	<b>8 885</b>
Szabadszállás	-11,22 %	6 299	6 439	6 536	6 779	7 095
Szalkszentmárton	-4,26 %	2 878	2 840	2 938	3 037	3 006
Tass	7,00%	3 028	3 007	3 100	2 977	2 830
összes	-5,86 %	30 470	30 554	31 209	32 126	32 368
Kecskemét	4,29%	109 570	111 533	111 679	108 438	105 067
Budapest	-15,44 %	1 662 438	1 705 272	1 694 900	1 775 587	1 966 038
Magyarország	-6,29 %	9 890 640	10 023 061	10 118 512	10 329 326	10 554 011

A népesség változás csökkenést mutat, azon belül Kunszentmiklóson is évi 0,17%-os mértékben, az elmúlt 30 évben évente 16 fővel csökkent a lakosság, de azon belül 2015 óta csak évi 7 fővel.

A lakosság számának csökkenése az országos tendenciát Budapestinél kedvezőbb, sőt 2015-óta a Kecskemét lakossága is jobban csökken mint Kunszentmiklósé.

A Kunszentmiklói járáson belül csak Tass (+5,9%), Szalkszentmárton (-5,2%) és Kunpeszér (+0,6%) lakosság szám változása volt kedvezőbb mint Kunszentmiklósé (-5,3%).

A járáson belüli lélekszám arány 0,3%-ot javult (27,7%) 30 év alatt.



Közigazgatás

A polgármester **Lesi Árpád** Fidesz a képviselő testület 8 fős.

Foglalkoztatottság**A nyilvántartott állás keresők száma a tartózkodási helyük szerint, településenként**

(2022. 04. 20-i állapot szerint)

Bács-Kiskun megye települései	Nyilvántartott össz. fő	Foly.nyilv. hossz> 365 nap	Járadék tip.ell. fő	Segély tip.ell. fő	FHT, RSZS fő	Munkav. korú népes. fő*	Relatív mutató** %	Arány-szám***
APOSTAG	52	13	13	11	5	1 380	3,77%	0,99
DUNAEGYHÁZA	40	10	8	7	6	920	4,35%	1,14
DUNAVECSE	119	60	20	28	39	2 418	4,92%	1,29
KUNADACS	40	18	6	17	6	947	4,22%	1,10
KUNPESZÉR	15	4	1	2	4	419	3,58%	0,94
<b>KUNSZENTMIKLÓS</b>	<b>270</b>	<b>122</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>84</b>	<b>5 191</b>	<b>5,20%</b>	<b>1,36</b>
SZABADSZÁLLÁS	212	102	36	33	71	3 863	5,49%	1,44
SZALKSZENTMÁRTON	102	47	14	23	30	1 894	5,39%	1,41
TASS	95	43	9	24	19	1 831	5,19%	1,36
KECSKEMÉT	2 189	838	409	321	519	71 244	3,07%	0,80
<b>Bács-Kiskun megye</b>	<b>11 667</b>	<b>4 240</b>	<b>2 181</b>	<b>2 456</b>	<b>2 271</b>	<b>321 941</b>	<b>3,62%</b>	<b>0,95</b>
<b>Magyarország:</b>	<b>241 792</b>	<b>93 501</b>	<b>36 685</b>	<b>41 134</b>	<b>67 645</b>	<b>6 336 873</b>	<b>3,82%</b>	<b>1,00</b>

\* Munkav. korú népes. fő - a KSH népszámlási ill. népességnyelvántartási adatai az előző év január 1-i állapot szerint. (15-64 éves férfiak és 15-64 éves nők száma)

\*\* Relatív mutató - a nyilvántartott állás keresők a munkavállalási korú népesség %-ában

\*\*\* Arányszám - a relatív mutatónak az országos relatív mutatóhoz viszonyított aránya

A nyilvántartott állás keresők száma csökkent

Közbiztonság**A regisztrált bűncselekmények száma kiemelt főcsoportok szerint (2000–)**

Területi egység	2000	2002	2006	2012	2016	Változás 2016/2006
-----------------	------	------	------	------	------	--------------------

**\$Bűncselekmények száma összesen**

<b>Bács-Kiskun</b>	<b>21 624</b>	<b>21 477</b>	<b>19 670</b>	<b>22 046</b>	<b>14 377</b>	<b>73%</b>
Dél-Alföld	53 169	50 200	48 574	58 076	34 469	71%
Ország összesen	450 673	420 782	425 941	472 225	290 779	68%

Változás  
2012/2002

**\$Ebből: \$Személy elleni bűncselekmény**

<b>Bács-Kiskun</b>	<b>681</b>	<b>769</b>	<b>660</b>	<b>1 277</b>	<b>..</b>	<b>166%</b>
Dél-Alföld	1 676	1 799	1 609	3 032	..	169%
Ország összesen	16 591	16 859	16 260	26 875	..	159%

A helyi közrend és közbiztonság védelme, a bűnmegelőzésben való közreműködés, az állampolgárok személyi biztonságának védelme, az állami, önkormányzati és állampolgári vagyonvédelem elősegítése, a lakossági biztonságérzet növelése, a lakosság és a bűnüldöző szervek közötti bizalom és együttműködés erősítése. Rendkívüli veszélyhelyzetek esetében a védekezésben, a károk megelőzésében és elhárításában, a helyreállítás és az újjáépítés feladataiban való részvétele. A közbiztonságot a kapitány úr kiemelkedően jónak tartja, melyet a statisztika igazol.

Ingtatlan helyzet,Ingtatlanfejlesztések (beruházások alakulása, lakó-, kereskedelmi-, iroda-, ipari ingatlanfejlesztések, tervezett fejlesztések)

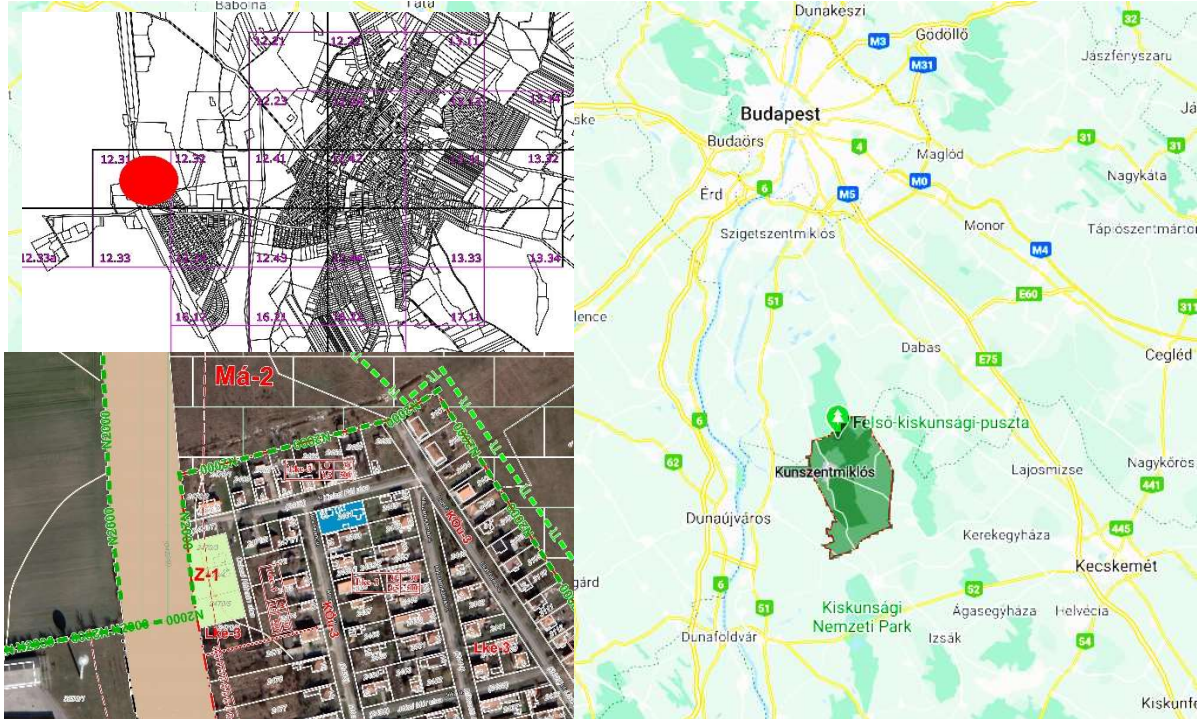
A kistérségben Kunszentmiklóson lévő ipari park mellett néhány éve épült Rendőrkapitányság, Bíróság, Mediterrán cserépgyár bővítése, Tesco. A főtér fejlesztése Oktatási intézmények fejlesztése (Bak-say Sándor Gimnázium és Általános Iskola új épületei, Virág Gedeon Szakképző új épülete, új Bölcsőde és Óvoda felújítás)

. Az iparipark az északi területen nyújt lehetőséget.

Az évtizedben talán elkészül az M8 út Dunavecse és az 52-es út közötti szakasza. (NIF Zrt. tájékoztatás alapján: 2030-ra az M8 gyorsforgalmi út az M5 autópálya és Dunavecse között épül meg. a tervezéshez szükséges talajmechanikai vizsgálatok 2020 szeptemberben megkezdődtek.) 2019. júniusában nyilvános lett, hogy a Kecskemét és az M7-es autópálya közötti 50 km-es, 2x2 sávos szakaszát négy cég, az Unitef-83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt., a Főmterv Mérnöki Tervező Zrt., az Utiber Kft. és a Tura-Terv Kft. tervezheti meg közel. Így az M8 autópálya környezetében várható beruházás élénkülés. Tervezetten kb. 10km-re a 16+734 km szelvényben az M8 és az 5203. jelű út különbszintű rombusz csomópont kialakítása tervezett.

## 2.1.3 A környezet részletes elemzése

### Közlekedés



A település a Kiskunság északnyugati részén, Budapesttől 60 km-re délre fekszik.

A város az 51-es főútról Kiskunlacházától Apajon keresztül vagy Tassnál letérve, az 5-ös főútról Örkényről letérve, az 52-es főútról legrövidebben Szabadszálláson keresztül érhető el.

A Tass községgel közös vasútállomása a 150-es Budapest–Kunszentmiklós–Tass–Kelebia-vasútvonal elővárosi vonatok végállomása.

### A környezet használat szerinti besorolása

Az ingatlan a város nyugati részén, belterületen, NATURA 2000 terület közelében, de természetvédelmi területen kívül annak határán van. Lakótelkek veszik körül, nem messze legelők, a vasút és azon túl ipari terület van. Az ingatlan besorolása (Lke-3).

A környezet mélyfekvésű Bf:95,4-96,0m. A telek Bf: 96m alatti.

A terület Önkormányzati aszfaltozott új útról megközelíthető, kb. 350 m az 5205-ös út.

A teleknek közműcsatlakozása villany vízbiztosított.

A környezet többségében a gondos épület és telekhasználatot nélkülözi.

## 2.2 Az ingatlan leírása

### 2.2.1 Az ingatlan fekvése, megközelítése:

Milyen módon történhet:	buszmegálló 650m gyalog	Temafor buszmegálló
központ	2,7 km	Városháza autóval
vasútállomás	1,1 km	autóval,
Az ingatlan milyen területen fekszik:	szabályozott - kiépített	
Az ingatlan helye:	belterületen a városközponttól nyugatra.	
Út:	Önkormányzati aszfaltozott új út	
Az ingatlan növényzetének felsorolása:	liceum;	
Telepítési, geológiai viszonyok:	Sík mély terület	
Az ingatlan:	- Kivett beépített terület, a térképen feltüntetett épületek és a helyszínen felleltek közül csak az önálló épület saját helyrajzi számmal, van helyesen.	
Talaj:	szikes, agyagos.	

## 2.3 Ingatlan-nyilvántartás

Tulajdoni lap kelte: 2022.03.07 nem hiteles  
 Telekkönyvi nyilvántartás helye: Kunszentmiklós  
 Az ingatlan címe:  
 Az ingatlan helyrajzi száma, mérete: Hrsz.:2461 Oha 0719 m<sup>2</sup>  
 Ingatlan tulajdonosa: Kunszentmiklós Város Önkormányzata  
 Tulajdon megszerzésének jogcíme: tulajdonbavétel  
 Tulajdoni hányad: 1/1  
 Széljegyzet: nincs  
 Művelési ág: Kivett beépített terület  
 A vagyoni értékű jog címe: nincs

### 2.3.1 Egyéb jogok

Az értékelés tárgya: telek.  
 A telken fellelhető romos épületek tulajdonosa nem ismert; a térkép másolaton lévőől eltérők.  
 A telken belül, úszótelken, önálló helyrajziszámon lévő lakóépület, nem az Önkormányzat tulajdona.  
 Hasznosítás jelenlegi formája: bérbeadás.

### 2.3.2 Terhek:

Per alatt áll? nem

Haszonélvezeti / használati jog

Terheli a 2461/A hrszt-t illető Földhasználati jog 50m<sup>2</sup> területű önállóépület.

*A Hrsz 2461/A ingatlanak 21 tulajdonosa van, ebből 6-an rendelkeznek >73% tulajdon részel, ingatlant terheli; 6 fő összesen 3,56% tulajdoni résszel szerzett 3'192'515Ft és járuléka.*

### 2.3.3 Dokumentációk

Az ingatlannal kapcsolatos jótállás, szavatosság, alkalmasság és minőség-vagyonértékelés idő-ponti-kötelezettségeinek leírása: **nincs**

A vagyonértékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatása. **tulajdoni lap. és térképmásolat.**

## 2.4 Telek

Az értékesítésre szánt telek a város észak-nyugati részén, belterületi határ közelében helyezkedik el. Lakóházas telkek helyezkednek el körülötte, részben még a hatvanas évek második felében épített szükséglakások, részben már bővítve felújítva, korszerűsítve.  
 A telek önkormányzati új aszfaltúton közelíthető meg.  
 Nem kerített a terület, útkereszteződésben.

## 2.5 Épület :

Nincs, értékelésnél figyelembe veendő épület. (térképen van épület feltüntetve, de a valóságban azok nincsenek meg, van épület mely térképen nem szerepel.)

## 2.6 Közmű::

Az érintett ingatlanak nincs közműcsatlakozása.

Utcában vannak közművek.

Vízóra akna a telken van, de csak az önálló helyrajziszámú épületben van víz.

Áram légvezetéken az önálló helyrajziszámú épületre csatlakozik, és csak abban van.

### 3 Ingatlan értékelés

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről

#### 3.1.1 A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

2. § (1) \* A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelező által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonosságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

(2) \* A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására négyféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) statisztikai alapú értékelés;
- c) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- d) a költségalapú értékelés.

(3) \* A (2) bekezdés a), c) és d) pontjában megjelölt értékelési módszerek ismertetését az 1-3. számú mellékletek tartalmazzák. A (2) bekezdés b) pontjában megjelölt értékelési módszer alkalmazási feltételeit az 5. számú melléklet tartalmazza.

(4) \* Az értékelést - a (8) bekezdésben foglalt kivételekkel - a (2) bekezdés a), c) és d) pontjában megjelölt módszerek közül legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

(5) \* A hitelbiztosítéki érték - lakóingatlanokat kivéve - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

(6) \* A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelező a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt. Az elfogadott érték azonban nem lehet magasabb az értékelő által javasoltnál.

(7) \* A hitelező belső értékfigyelési rendszert köteles kiépíteni.

(8) \* Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.

### 3.2 Értékelési módszerek

#### 3.2.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító **adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni**. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben, más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

**Általánosságban megállapítható, hogy a környékben kevés hasonló telek van szabadpiaci kínálatban.**

Az ingatlan piaci összehasonlító adatokból számított értéke
-------------------------------------------------------------

424'000 Ft
------------

#### 3.2.2 Hozamszámításon alapuló módszer

Az alkalmazható másik módszer a hozamszámításon alapuló megközelítés.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.



A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása. Tőkésítési kamatlábként ---%-kal számoltunk.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

### 3.2.3 Újraelőállítási költségen alapuló módszer-nem értelmezhető

Az alkalmazható harmadik módszer az értéket az újraelőállítási költségen keresztül közelíti meg.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása. (túlépített ingatlanon értéke=0.)
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség-alapon számított forgalmi érték.

**Az ingatlan tulajdonosa nem tart nyilván felépítményt ezen az ingatlanon.**

**Felépítmények vannak, azok eltérnek az ingatlannyilvántartásban szereplőtől.**

**A felépítmények közül 2461/A helyrajzi számon nyilvántartott Önálló épületen kívül nincs az ingatlannyilvántartásban rögzítve. Építetőjük nem ismert.**

**Felépítmény érték-nem kerül megállapításra.**

### 3.3 A végső érték kialakítása

A kínálatban szereplő ingatlanok helyzetét, az adott beépítési környezeti lehetőségeket mérlegelve

**Lényeges értékcsökkentő tényezők:**

- Az önálló helyrajzi számú 50 m<sup>2</sup> (4,60x9,65=44,4m<sup>2</sup>+5,6m<sup>2</sup> járda) épület.
- Az önálló helyrajzi számhoz kapcsolódó 21 tulajdonos.
- Az önálló helyrajzi számhoz kapcsolódó 3'192'515.- Ft és járulékai teher.
- A meglévő romos épületek, és a térképmásolattól eltérő elhelyezésük.
- A terület mély fekvése Bf:95,6-95,8m. (5205-ös út a Móra u csatlakozásánál Bf:96,5m)

a terület elhelyezkedése, felszíne gödrös, a talaj minősége szikes; gondozatlansága, kerítetlen.

**Lényeges értéknövelő tényezők:**

- Országos közúttól való távolság;
- Közműellátottság.
- Az érintett telek tiszta tulajdonjogi helyzete.

	VÉGKÖVETKEZTETÉS	súly
1 Újraelőállítási érték	Nincs értékelendő felépítmény	0%
2 Piac megközelítés	424 000.- Ft	50%
4 Hozamszámítás, bérleti,	Az ellenérték nélküli használat módosítására kevés a lehetőség 0;-Ft	50%
<b>Becsült piaci forgalmi érték</b>		<b>210 000 Ft</b>

Az ingatlan értéke a választott összehasonlító módszertan(ok) szakmai szabályainak megfelelően lett levezetve figyelemmel az EVS 2003 ajánlásaira.

#### EVS1 Piaci érték

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

### 3.4 Alapfeltételezések

Az értékelés során az alábbi feltételezésekből indultunk ki:

- ❖ A szakvéleményben foglalt adatok kizárólag a Megbízó és annak készítője használhatja fel és kizárólag az ingatlannal kapcsolatos döntésének meghozatala céljára. Ezen kitétel azokra a személyekre is vonatkozik, akik a csak részadatokat ismernek meg a szakvéleményből.
- ❖ A szakvélemény érvényességének időpontja 90 nap.
- ❖ A szakvéleményt a dokumentációban feltüntetett adatok és információk elemzése és a helyszíni szemlén nyert tapasztalatokra építettük fel.
- ❖ Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékelésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- ❖ Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen ingatlanértékelő szakvéleményhez a (Tulajdoni lapok és Térképkivonatok az értékeléshez forrás megjelöléssel internetről gyűjtött adatokat.) használtam fel. Kizárjuk a felelősségünket a szakvélemény olyan hiányosságaiért, melyek a felhasznált okiratok tartalmára vezethetők vissza.
- ❖ Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
- ❖ Megbízásom nem terjed ki épületdiagnosztikai és környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Feltételeztem, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
- ❖ A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- ❖ A megállapított érték kizárólag az ingatlan valós piaci (forgalmi) értékét tartalmazza és kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
- ❖ A készítő előzetes hozzájárulása nélkül a szakvélemény egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés vagy bármilyen más, nyilvános média útján.

## 4 A megállapított érték számmal és betűvel kiírva



Az értékelés során Megbízó részére értékesítési döntéshez az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.

# 210'000Ft

- azaz Kettőszáztízezer forint
- Fajlagos érték 292 Ft/m<sup>2</sup>

### Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes.

Per-és igény mentes.

**Terheli a 2461/A hrszt-t illető Földhasználati jog. (sok tulajdonos; sok teher)**

Rendezetlen épület feltüntetések. Nincs értékelendő felépítmény. A felépítmények tulajdonosa nem ismert.

Ellenérték nélkül használatban van. Használatba adásról nincs írásos dokumentum.

### 4.1 Függetlenségi nyilatkozat:

Kijelentem, hogy a megbízóval, a tulajdonossal, bérlővel rokon kapcsolatban, perben, haragban nem állok, a megbízási díjon kívül nincs olyan ok, mely befolyásolná az értékelés során.

Kunszentmiklós; 2022. augusztus 16

Az értékelő (a szakértő) neve:


**FANG ÉS TÁRSA**  
Építészeti és Kereskedelmi Kft.  
H-6090 Kunszentmiklós, Szász Károly u. 2.  
Adószám: 40712718-2-03

Fang László György  
6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.  
tel: +36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu) okl.  
ingatlanvagyon értékelő  
Nyilv szám: IVÉK-30/2011



5 Függelék.

5.1 Fang László György jogosultsága



Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője

Ügyiratszám: 1193-3/2011.

Ügyintéző: Kovácsné Ferenczy Gabriella

Tárgy: Fang László György ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásba történő felvétele

H A T Á R O Z A T

az üzletszerűen folytatott ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység engedélyezéséről

Fang László György 6090 Kunszentmiklós, Rákóczi u.1. szám alatti lakost kérelmére a mai nappal az előbbi személyi adatokkal és sorszámmal - az üzletszerűen folytatott ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására engedéllyel rendelkező személyekről vezetett nyilvántartásába felvettem:

NEV:	FANG LÁSZLÓ GYÖRGY
LAKCÍME:	6090 Kunszentmiklós, Rákóczi u. 1.
ÉRTESÍTÉSI CÍME:	6090 Kunszentmiklós, Rákóczi u. 1.
SZÜLETÉSI HELYE, IDEJE:	Hájos, 1954. november 13.
ANYJA NEVE:	Backer Olga
ERKÖLCSI BIZONYÍTVÁNY SZÁMA:	029796889
BIZONYÍTVÁNY, TÖRZSLAP SZÁMA:	P04 B, 173825, 3/08/10.
KIÁLLÍTÓ INTÉZMÉNY NEVE, KIADÁS HELYE, IDOPONTJA:	FÜTI-OMEGA Kft. 1012 Budapest, Kuny Domonkos u. 13-15, Budapest, 2010. december: 9.
MUNKÁLTATÓJÁNAK NEVE, SZÉKHELYE:	Fang és Lársi Kft. 6090 Kunszentmiklós, Szász Károly u. 2.
A HASZNÁLNIKVÁNT NYELVEK:	magyar, német, angol
OKJ AZONOSÍTÓ SZÁMA:	52 341 03 0001 54 01

Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartási sorszáma:  
IVÉK-30/2011.

2

Kötelemem arra, hogy amennyiben természetes személyazonosító adataiban, lakcímében, értesítési címében változást történik, a változástól számított tíz napon belül tájékoztatnia kell az eljáró hatóságot.

Felhívom a figyelmét, hogy az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására engedéllyel rendelkező személyekről vezetett nyilvántartásába történő felvétele nem jogosítja fel ügyfelei iratok készítésére.

Nevezett ingatlanközvetítői tevékenységét az önkormányzati és területfejlesztési miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló 25/2008. (IV. 29.) ÖTM rendelet és mellékleteiben foglaltak alapján végezheti.

Az ügyfél nyilatkozatot tett arra, hogy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységétől elhíto jogeros bírói ítélet hatálya alatt nem áll.

A kérelmező csatolta:

- A 029796889 számú eredeti erkölcsi bizonyítványt,
- A 3/08/10. számú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítést igazoló bizonyítvány hiteles másolatát.

Adatszolgáltatási kérelemmel fordultunk az Nemzeti Adó- és Vámhivatal Bács-Kiskun Megyei Adóigazgatóságához, amely a 3103400371 számú, 2011. január 11-én kelt átiratban az alábbiakról nyilatkozott:  
„(...) az adózás rendjéről szóló többször módosított 2003. évi XCII. tv. 54. § (3) bekezdése alapján tájékoztatom, hogy Fang László György (...) 6090 Kunszentmiklós, Rákóczi u. 1. szám alatti adózónak 2011. január 04. napján közliarozása nines. Adózásonál a fenti időponthban fizetési könyvítési kérelem elbírállása nem volt folyamatonban, adók módjára behajtandó közliarozása nem volt.”

A már lerótt 2.200.- Ft eljárási költség Fang László Györgyöt terheli.

K e c s k e m é t, 2011. január 19.



Dr. Metzinger Éva

jegyző megbízásából:



(: dr. Nagy Andor :)

csoportvezető

Ügyintézés:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Lakosságszolgálati Iroda

Igazgatási Osztály


Általános Igazgatási Csoport

6000 Kecskemét, Kossuth tér 1. Tel.: 76/512-230; Fax: 76/512-538 E-mail cím: alt.igazgasas@kecskemet.hu

Ügyfélfogadás: kedd 8<sup>h</sup>-12<sup>h</sup>, 13-16<sup>h</sup> csütörtök: 13<sup>h</sup>-18<sup>h</sup>



5.2 Fang Kft jogosultsága



Kécskemet Megyei Jogú Város Jegyzője

Ügyiratszám: 6302-1/2014.

Ügyintéző: Kovácsné Ferencozy Gabriella

Aláír: Fang és Társa Kft.

Ingatlan-közvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásban adaivallozas bejegyzése


ICAZOLÁS

az üzletszerűen folyó ingatlan-közvetítői, és az üzletszerűen folytatott ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységek vonatkozásában a bejelentés előírt adataiban bekövetkezett változásról

Igazolom, hogy a Fang és Társa Építészeti és Kereskedelmi Kft. 6090 Kunszentmiklós, Szász Károly u. 2. szám alatti székhelyén gazdálkodó szervezet által 2011. január 18. napján, a tevékenységi körének bővítésére (ingatlanvagyon értékelő és közvetítői tevékenységgel) tett bejelentése alapján – figyelemmel a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXXVI. törvény (továbbiakban Szolgiv.) 24. § (1) bekezdésére, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 64/D § (4) bekezdésére – a módosítást az üzletszerű ingatlan-közvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult gazdálkodó szervezetekről vezetett nyilvántartásokba a mai napon – a 25851-1/2010. számú, 2010. április 8-án kiadott igazolás egyidejű bevonása mellett – bejegyzem:

SZOLGÁLTATÓ NEVE:	Fang és Társa Építészeti és Kereskedelmi Kft.
CÉGJEGYZÉK SZÁMA:	Cg.03-09-101225
SZÉKHELYE:	6090 Kunszentmiklós, Szász Károly u. 2.
TEVÉKENYSÉGI KÖRE:	INGATLANKÖZVETÍTŐ, INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ ÉS KÖZVETÍTŐ
A KÉPVISELETRE JOGSULT SZEMÉLY NEVE, LAKÓHELYE:	Fang László György 6090 Kunszentmiklós, Rákóczi u. 1.
SZEMÉLYESEN KÖZREMŰKÖDŐ TAG, VAGY ALKALMAZOTT NEVE, ENGEDÉLY NYILVÁNTARTÁSI SZÁMA:	Fang László György I-109/2010. ingatlanközvetítő, IVÉK-30/2011. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
A HASZNÁLNI KÍVÁNT NYELV(EK):	magyar

Az ingatlanközvetítői nyilvántartásba vétel sorszáma: I-G/11/2010.  
Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásba vétel sorszáma: IVÉK-G/23/2011.  
A bejelentés határozatlan időre szól.




Kécskemet Megyei Jogú Város Jegyzője

Az eljárási esemény kapcsán, eljárási költség nem mentül fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezem.


Felhívom a nyilvántartásban szereplő gazdálkodó szervezet figyelmét arra, hogy a nyilvántartásban foglalt adatok megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított tíz napon belül köteles tájékoztatni.

Kécskemet, 2011. január 20.



Dr. Metzinger Éva

jegyző megbízásából:



(Dr. Nagy Andor)

csoportvezető

Ügyintézés: Kécskemet Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Lakosságszolgálati Iroda  
Igazgatási Osztály  
Általános Igazgatási Csoport  
6000 Kécskemet, Kossuth tér 1. Tel.: 76/512-230; Fax: 76/512-538 E-mail cím: alt.igazgatas@kecskemet.hu  
Ügyfélfogadás: kedd 8<sup>h</sup>-12<sup>h</sup>, 13<sup>h</sup>-16<sup>h</sup> este: 13<sup>h</sup>-18<sup>h</sup>

Fang 19/41

### 5.3 Megrendelés

**From:** Kunszentmiklós Önkormányzat Igazgatás <[igazgatas@kunszentmiklos.hu](mailto:igazgatas@kunszentmiklos.hu)>

**Sent:** Tuesday, July 19, 2022 9:36 AM

**To:** [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu)

**Subject:** Megrendelő

Tisztelt Fang László Úr!

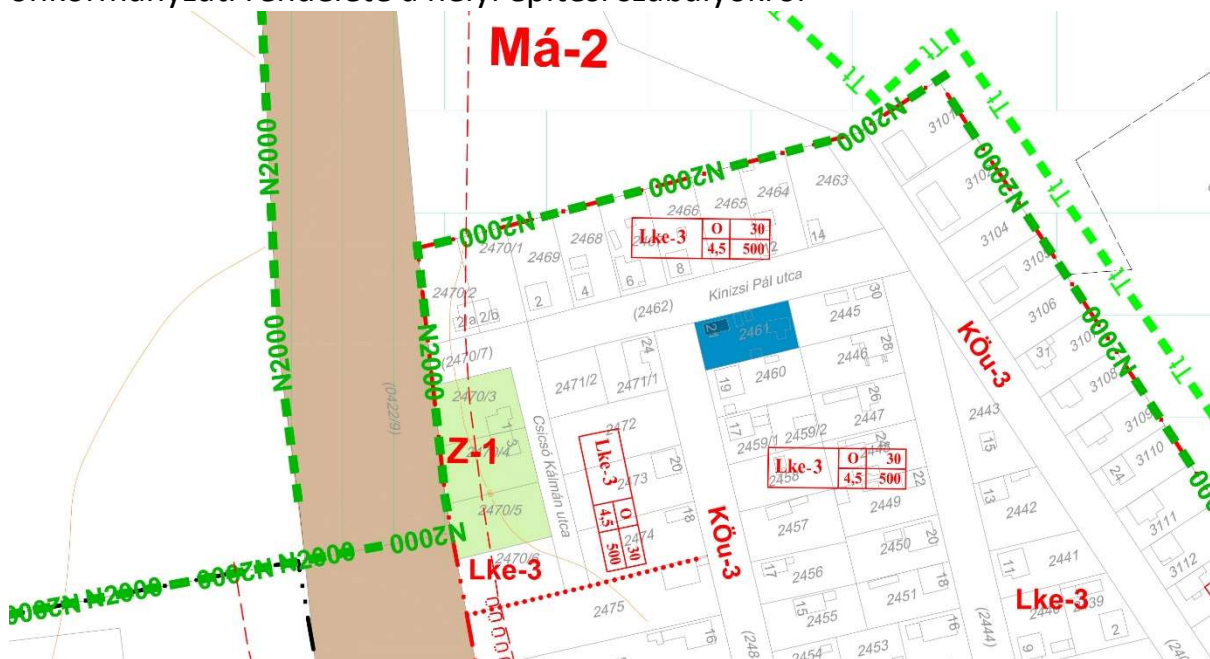
Kunszentmiklós Város Önkormányzata megrendeli Öntől a 2461 hrsz ingatlan értékbecslését.

A mellékelt dokumentumokban található az ingatlanon külön helyrajzi számú lakóépületben élő Sárközi Lajos telefonszáma, az értékbecsléssel kapcsolatban őt kellene keresni.

Tisztelettel: Kévés Judit

## 5.4 Rendezési terv részlet

Kunszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2019. (II.21.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról



### Kertvárosias lakóterület előírásai

- ❖ 17. § (1) Kertvárosias lakóterület a város laza beépítésű, nagy kertes beépítése.
- ❖ (2) A területen az építési övezetre vonatkozó íráskok figyelembevételével az általános előírások szerinti helyezhetők el.
- ❖ (3) Telkenként max. 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el főépületként.
- ❖ (4) A kertvárosias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerinti az alábbi építési övezetekre tagolódik:
  - ❖ a) (Lke-1) Történeti szerkezet bakéri beépítés építési övezete
  - ❖ b) (Lke-2) Történeti szerkezet nagytelkes beépítés építési övezete
  - ❖ c) (Lke-3) Mérnöki szerkezet rövidtelkes beépítés építési övezete
  - ❖ d) (Lke-4) Mérnöki szerkezet hosszútelkes beépítés építési övezete
- ❖ (5) (Lke-1)
- ❖ (6) (Lke-2)
- ❖ (7) (Lke-3) Mérnöki szerkezet rövidtelkes beépítés övezete
  - a) Kialakítható telek legalább 500 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítési mód:
    - ba) oldalhatáron áll
    - bb) Előkert: 5 m-es előkert, kivéve ha tömboldal hosszban ettől eltérő beépítés van, ebben az esetben a kialakult építési vonal.
  - c) Beépítettség: max. 30 %, Oldal 10 / 20
  - d) Beépítési magasság max. 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott
  - e) Zöldfelület: min. 50 %
- ❖ (8) (Lke-4)

## 5.5 Tulajdoni lap másolat

## 5.5.1 Hrsz 2461 – az érintett ingatlan.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklósi 6090 Wesselényi utca 6.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/4200/2022  
2022.03.07

Oldal: 1/1

KUNSZENTMIKLÓS  
Belterület 2461 helyrajzi szám  
6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 27.

Szektor : 53

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	adóteremtési adatok kat.jöv. k.fill.
Kivett beépített terület	0	719	0.00	

2. bejegyző határozat: 2449/1967.09.29  
Terheli a KUNSZENTMIKLÓS Belterület 2461/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 2669/1991.01.29  
jogcím: önkormányzati tulajdonbavétel  
jogállás: tulajdonos  
név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kálvin tér 12

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ex a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.  
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420220307151326tq-178195463-1-178195494...> 2022. 03. 07.



5.5.2 Hrsz 2461/A – 50m<sup>2</sup> földhasználatra jogosult ingatlan.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap									
<p style="text-align: center;">Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6.</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/5719/2022 2022.04.06</p> <p style="text-align: center;">KUNSZENTMIKLÓS Belterület <span style="background-color: #00FFFF;">2461/A</span> helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 27. "felülvizsgálat alatt" <b>I. RÉSZ</b></p> <p>1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">terület m<sup>2</sup></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">tulajdoni forma</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px dashed black;">lakóház</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">magán</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bejegyző határozat: 999993/1995.01.04</td> </tr> </table> <p>2. bejegyző határozat: 2448/1967.09.28 Önálló építmény</p> <hr/> <p>3. bejegyző határozat: 2448/1967.09.28 Illetli a KUNSZENTMIKLÓS Belterület 2461 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>II. RÉSZ</b></p> <p>4. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30236/4/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Rupa Károly szül. : 1940 a.név : Horváth Ágnes cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 6</p> <hr/> <p>5. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30236/4/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Rupa Lászlóné sz.név: Rupa Mária szül. : 1943 a.név : Horváth Ágnes cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Rákóczi utca 35</p> <hr/> <p>6. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30236/4/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Mendi Sándorné sz.név: Rupa Katalin szül. : 1951 a.név : Horváth Ágnes cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kötény utca 9</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>		terület m <sup>2</sup>	tulajdoni forma	lakóház	50	magán	Bejegyző határozat: 999993/1995.01.04			<p style="text-align: right;">Oldal: 1 / 11</p>	<p style="text-align: right;">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
	terület m <sup>2</sup>	tulajdoni forma									
lakóház	50	magán									
Bejegyző határozat: 999993/1995.01.04											
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap									



Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kunszentmiklós 6090 Wessacsenyi utca 6.  Oldal: 2/11  Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/5719/2022 2022.04.06  KUNSZENTMIKLÓS Belterület 2461/A helyrajzi szám	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Folytatás az előző lapról II. RÉSZ	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	9. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30236/4/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Rupa Béla szül. : 1953 a.név : Horváth Ágnes cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kinizsi utca 12	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	10. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30236/4/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos gondnokolt név : Rupa Gabriella sz.név: Rupa Gabriella szül. : 1977 a.név : Zsigár Éva cím : 6098 TASS Egencesi körút 48.	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	12. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30237/3/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Rupa Károly szül. : 1940 a.név : Horváth Ágnes cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 6	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	13. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30237/3/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Rupa Lászlóné sz.név: Rupa Mária szül. : 1943 a.név : Horváth Ágnes cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Rákóczi utca 35	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	14. tulajdoni hányad: 5184/82944 bejegyző határozat, érkezési idő: 30237/3/2006.01.10 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Mendi Sándorné sz.név: Rupa Katalin szül. : 1951 a.név : Horváth Ágnes cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kötöny utca 9	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Folytatás a következő lapon	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszerntmiklós 6090 Wesselényi utca 6.

Oldal: 3/11

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5719/2022

2022.04.06

KUNSZERNTMIKLÓS

Belterület 2461/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 5184/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30237/3/2006.01.10  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Rupa Béla  
szül. : 1953  
a.név : Horváth Ágnes  
cím : 6090 KUNSZERNTMIKLÓS Kinizsi utca 12

18. tulajdoni hányad: 5184/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30237/3/2006.01.10  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
gondnokolt  
név : Rupa Gabriella  
sz.név: Rupa Gabriella  
szül. : 1977  
a.név : Zsigár Éva  
cím : 6098 TASS Egrecsei körút 48

23. tulajdoni hányad: 2592/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31735/7/2011.04.05  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Weisz János  
sz.név: Weisz János  
szül. : 1973  
a.név : Rupa Rozália  
cím : 6087 DUNAVECSE Zrínyi utca 19

24. tulajdoni hányad: 3888/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31735/7/2011.04.05  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
gondnokolt  
név : Dankó Bernadett  
sz.név: Dankó Bernadett  
szül. : 1979  
a.név : Rupa Rozália  
cím : 6522 GARA Köztársaság utca 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6.

Oldal: 4/11

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5719/2022

2022.04.06

KUNSZENTMIKLÓS

Beltérület 2461/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

25. tulajdoni hányad: 3888/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 31735/7/2011.04.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Dankó Ferenc

sz.név: Dankó Ferenc

szül. : 1978

a.név : Rupa Rozália

cím : 6522 GARA Köztársaság utca 1.

26. tulajdoni hányad: 5184/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 30276/2013/2012.11.13

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Sárköziné Rupa Edit

sz.név: Rupa Edit

szül. : 1974

a.név : Zsigár Edit

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Liszt Ferenc utca 28

27. tulajdoni hányad: 5184/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 30276/2013/2012.11.13

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Rupa László

sz.név: Rupa László

szül. : 1975

a.név : Zsigár Edit

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Mikszáth Kálmán utca 30

28. tulajdoni hányad: 8448/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 32918/3/2013.04.22

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Rupa Kálmán

sz.név: Rupa Julianna

szül. : 1941

a.név : Patai Terésia

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Pék utca 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wesselényi utca 6.

Oldal: 5/11

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5719/2022

2022.04.06

KUNSZENTMIKLÓS

Belterület 2461/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

30. tulajdoni hányad: 384/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 32918/3/2013.04.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kun Szabina

sz.név: Kun Szabina

szül. : 1989

a.név : Rupa Mária

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kun utca 3.

31. tulajdoni hányad: 384/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 32918/3/2013.04.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kun Ramóna

sz.név: Kun Ramóna

szül. : 1992

a.név : Rupa Mária

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kun utca 3

32. tulajdoni hányad: 576/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Rupa Kálmánné

sz.név: Rupa Julianna

szül. : 1941

a.név : Patai Terézia

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Pék utca 4.

33. tulajdoni hányad: 72/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Rupa Zoltán

sz.név: Rupa Zoltán

szül. : 1972

a.név : Rupa Julianna

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Pék utca 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6.

Oldal: 6/11

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/S719/2022

2022.04.06

KUNSZENTMIKLÓS

Belterület 2461/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

34. tulajdoni hányad: 72/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Rupa Attila  
sz.név: Rupa Attila  
szül. : 1973  
a.név : Rupa Julianna  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kun utca 3

35. tulajdoni hányad: 72/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Rupa Erzsébet  
sz.név: Rupa Erzsébet  
szül. : 1968  
a.név : Rupa Julianna  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Attila utca 6.

36. tulajdoni hányad: 72/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Kovács Istvánné  
sz.név: Rupa Julianna  
szül. : 1957  
a.név : Rupa Julianna  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Árpád utca 1.

37. tulajdoni hányad: 72/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Rupa Kálmán  
sz.név: Rupa Kálmán  
szül. : 1966  
a.név : Lakatos Lujza  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kötöny utca 5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320220406110048uq-141643063-1-14164311...> 2022. 04. 06.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6.

Oldal: 7/11

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5719/2022

2022.04.06

KUNSZENTMIKLÓS

Belterület 2461/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

38. tulajdoni hányad: 72/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Rupa Zoltán  
sz.név: Rupa Zoltán  
szül.: 1967  
a.név : Lakatos Lujza  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kötő utca 4

39. tulajdoni hányad: 72/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Radics Károlyné  
sz.név: Rupa Terézia  
szül.: 1963  
a.név : Lakatos Lujza  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Fék utca 13

40. tulajdoni hányad: 24/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Rituper Lajos Attila  
sz.név: Rituper Lajos Attila  
szül.: 1977  
a.név : Rupa Mária  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Liszt Ferenc utca 32

41. tulajdoni hányad: 24/82944  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Kun Szabina  
sz.név: Kun Szabina  
szül.: 1989  
a.név : Rupa Mária  
cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kun utca 3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wesselényi utca 6.

Oldal: 8 / 11

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5719/2022

2022.04.06

KUNSZENTMIKLÓS

Belterület 2461/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H. R. É. S. Z.

42. tulajdoni hányad: 24/82944

bejegyző határozat, érkezési idő: 30556/2015/2014.12.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kun Ramóna

sz.név: Kun Ramóna

szül. : 1992

a.név : Rupa Mária

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kun utca 3

H. R. É. S. Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33543/4/2011.05.19

Gondnokság alá helyezés ténye baja Város Gyámhivatala XV. 399-8/2011. számú végzése alapján.  
utalás: II /24.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33544/4/2011.05.19

Gondnokság alá helyezés ténye baja Város Gyámhivatala XV. 437-8/2011. számú végzése alapján.  
utalás: II /25.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 31521/3/2014.03.10

Végrehajtási jog 402 011 FT, azaz négyszázhetezer-tizenegyzár FT főkövetelés és járulékaik  
erejéig.

Orell Zsolt végrehajtó 287.V.6290/2013/33.számú megkeresése alapján.

utalás: II /23.

jogosult:

név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKESZELŐ ZRT. törzsszám: 12391763

cím : 1066 BUDAPEST Mészár utca 8

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 30602/2/2015/2014.12.23

Végrehajtási jog 72 402 FT, azaz hetvenkétezer-négyszázkettszáz FT főkövetelés és járulékaik  
erejéig.

Orell Zsolt végrehajtó 287.V.6111/2014/21. számú megkeresése alapján.

utalás: II /23.

jogosult:

név: INTRUM ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12935181

cím : 1139 BUDAPEST Pastyók utca 4-8.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6.

Oldal: 9/11

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5719/2022

2022.04.06

KUNSZENTMIKLÓS

Belterület 2461/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33885/4/2015.05.15  
Végrehajtási jog 28 563 FT, azaz huszonnyolcezer-ötszázhatvanhárom FT főkövetelés és járulékal erejéig.  
Orell Zsolt önálló bírósági végrehajtó 287.V.5231/2015/34. számú megkeresése alapján.  
utalás: II /36.  
jogosult:  
név: BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10196445  
cím : 1138 BUDAPEST Váci út 193
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 37718/2/2015.11.24  
Jelzálogjog 354 180 FT, azaz háromszázötvennégyezer-száznyolcvan FT tartozás és járulékal erejéig.  
NAV képviseletében eljár : NAV Bács-Kiskun Megyei Adóigazgatósága 6001 Kecskemét, PE.: 83.  
(ügyszám:8763456119).  
utalás: II /34.  
jogosult:  
név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁNHIVATAL törzsszám: 15789934  
cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 37718/2/2015.11.24  
Jelzálogjog 33 034 FT, azaz harmincháromezer-harmintnégy FT tartozás és járulékal erejéig.  
NAV képviseletében eljár : NAV Bács-Kiskun Megyei Adóigazgatósága 6001 Kecskemét, PE.: 83.  
(ügyszám:8763456119).  
utalás: II /34.  
jogosult:  
név: A.S.A. MAGYARORSZÁG KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI KFT. törzsszám: 11773645  
cím : 2360 GYÁL Körösi út 53.
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 33236/3/2016.04.07  
Végrehajtási jog 61 196 FT, azaz hatvanegyezer-százkilencvenhat FT főkövetelés és járulékal erejéig.  
Orell Zsolt önálló bírósági végrehajtó 287.V.5825/2015/34 ügyszámú megkeresése alapján.  
utalás: II /34.  
jogosult:  
név: INTRUM ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12935181  
cím : 1139 BUDAPEST Fiastryúk utca 4-8.
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 33273/3/2016.05.27  
Végrehajtási jog 480 000 FT, azaz négyszáznolcvanezer FT főkövetelés és járulékal erejéig.  
Orell Zsolt önálló bírósági végrehajtó 287.V. 5343/2016/42 vh.ügyszámú megkeresése alapján.  
utalás: II /33.  
jogosult:  
név: MVM DÉMÁST ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679  
cím : 6729 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6.</p> <p>KUNSZENTMIKLÓS Belterület 2461/A helyrajzi szám</p>	<p>Oldal: 10/11</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat Megrendelés szám:30005/5719/2022 2022.04.06</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
	<p>Folytatás az előző lapról III. RÉSZ</p>		
	<p>14. bejegyző határozat, érkezési idő: 33029/4/2017.04.25 Végrehajtási jog 193 196 FT, azaz százkilencvenháromezer-százkilencvenhat FT főkövetelés és járulékaik erejéig. Orell Zsolt önálló bírósági végrehajtó 287.V. 5150/2016/40 vh.ügyszámú megkeresése alapján. utalás: II /23. jogosult: név: CASH CLAIM SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 23938339 cím : 2360 GYÁL Bányai Donát utca 20.</p>		
	<p>15. bejegyző határozat, érkezési idő: 35090/3/2017.07.13 Végrehajtási jog 213 664 FT, azaz kétszázötvenháromezer-hatszázhatvannégy FT főkövetelés és járulékaik erejéig. Orell Zsolt végrehajtó 287.V.5662/2016/43. utalás: II /37. jogosult: név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. törzsszám: 12391763 cím : 1066 BUDAPEST Mozzár utca 8</p>		
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>16. bejegyző határozat, érkezési idő: 32080/4/2019.04.11 Végrehajtási jog 599 421 FT, azaz ötszázkilencvenkilencezer-négyszázhuszonegy FT főkövetelés és járulékaik erejéig. Orell Zsolt önálló bírósági végrehajtó 287.V.5938/2018/45 vh.ügyszámú megkeresése alapján. utalás: II /37. jogosult: név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. törzsszám: 12226483 cím : 1138 BUDAPEST Tomori utca 34</p>		Nem hiteles tulajdoni lap
	<p>18. bejegyző határozat, érkezési idő: 34673/2/2019.09.11  Gondnokság alá helyezés ténye kun Bányai tulajdonos cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alá helyezés ténye feljegyezve a Kunszentmiklói Járásbíróság 6.P.20.291/2018/19. számú jogerős ítélete alapján. utalás: II /31, II /42.</p>		
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>19. bejegyző határozat, érkezési idő: 403026/4/2020.08.14 Végrehajtási jog 151 445 FT, azaz százötvenegyezer-négyszáznegyvenöt FT főkövetelés és járulékaik erejéig. dr. Orell Zsolt Végrehajtó 287.V.5320/2020/40 számú megkeresése alapján. utalás: II /33. jogosult: név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. törzsszám: 12226483 cím : 1138 BUDAPEST Tomori utca 34</p>		Nem hiteles tulajdoni lap
	<p>Folytatás a következő lapon</p>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	



Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal</p> <p>Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6.</p> <p><b>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</b></p> <p>Megrendelés szám: 30005/5719/2022</p> <p>2022.04.06</p> <p>KUNSZENTMIKLÓS</p> <p>Belterület      2461/A helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapról</p> <p style="text-align: center;"><b>H I R E S Z</b></p> <p>20. bejegyző határozat, érkezési idő: 403512/4/2021.05.18</p> <p>Végrehajtási jog 500 000 FT, azaz ötszázezer FT főkövetelés és járulécai erejéig.</p> <p>dr. Orell Zsolt önálló bírósági végrehajtó 287.V.5424/2021/39 számú megkeresése alapján.</p> <p>utalás: II /35.</p> <p>jogosult:</p> <p>név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679</p> <p>cím : 6724 SZEGED Koszuth Lajos sugárút 64-66.</p> <hr/> <p>21. bejegyző határozat, érkezési idő: 403540/4/2021.05.19</p> <p>Végrehajtási jog 103 403 FT, azaz százharmincezer-négyszázharom FT főkövetelés és járulécai erejéig.</p> <p>dr. Orell Zsolt önálló bírósági végrehajtó 287.V.5282/2021/46 számú megkeresése alapján.</p> <p>utalás: II /35.</p> <p>jogosult:</p> <p>név: MEDICREDIT ZRT. törzsszám: 13242428</p> <p>cím : 8900 ZALAEGERSZEG Kis utca 1. tetőtér 92.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.</p> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VEGE</p> <hr/>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p style="text-align: right;">Oldal: 11/11</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p style="text-align: right;">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	Nem hiteles tulajdoni lap

A 2461 hrsz-t terhelő földhasználati jog jogosultja, a hrsz:2461/A önálló épület ingatlan, melynek Örökléssel szerzett rész tulajdonosai.

II./sor	hányad	név	név	születési év
4	6,25%		Rupa Károly	1940
5	6,25%	Rupa Lászlóné	Rupa Mária	1943
6	6,25%	Mendi Sándorné	Rupa Katalin	1951
8	6,25%		Rupa Béla	1953
10	6,25%		Rupa Gabriella	1977
12	6,25%		Rupa Károly	1940
13	6,25%	Rupa Lászlóné	Rupa Mária	1943
14	6,25%	Mendi Sándorné	Rupa Katalin	1951
16	6,25%		Rupa Béla	1953
18	6,25%		Rupa Gabriella	1977
23	3,13%		Weisz János	1973
24	4,69%		Dankó Bernadett	1979
25	4,69%		Dankó Ferenc	1978
26	6,25%	Sárköziné	Rupa Edit	1974
27	6,25%		Rupa László	1975
28	10,19%	Rupa Kálmánné	Rupa Julianna	1941
30	0,46%		Kun Szabina	1989
31	0,46%		Kun Ramona	1992
32	0,69%	Rupa Kálmánné	Rupa Julianna	1941
33	0,09%		Rupa Zoltán	1972
34	0,09%		Rupa Attila	1973
35	0,09%		Rupa Erzsébet	1968
36	0,09%	Kovács Istvánné	Rupa Julianna	1957
37	0,09%		Rupa Kálmán	1966
38	0,09%		Rupa Zoltán	1967
39	0,09%	Radics Károlyné	Rupa Terézia	1963
40	0,03%		Rituper Lajos Attila	1977
41	0,03%		Kun Szabina	1989
42	0,03%		Kun Ramona	1992

**A hrsz:2461/A terhei összesen 3'192'515;-Ft és járulécai**

III./sor	jog	dátum	tétel	Érték	Jogosult
1	gondnokság alá helyezés	2011.05.19	24		Városi Gámhivatal
2	gondnokság alá helyezés	2011.05.19	25		Városi Gámhivatal
6	Végrehajtási jog	2014.03.10	23	402 011 Ft	OTP Faktoring
8	Végrehajtási jog	2014.12.23	23	72 402 Ft	Intrum Zrt
9	Végrehajtási jog	2015.05.15	36	28 563 Ft	Bp Hitel és Fejl Bank
10	Jelzálogjog	2015.11.24	34	354 180 Ft	NAV BKK
11	Jelzálogjog	2015.11.24	34	33 034 Ft	ASA
12	Végrehajtási jog	2016.04.07	34	61 196 Ft	Intrum Zrt
13	Végrehajtási jog	2016.05.27	33	480 000 Ft	MVM Démász Hálózat
14	Végrehajtási jog	2017.04.25	23	193 196 Ft	Cash Claim
15	Végrehajtási jog	2017.07.13	37	213 664 Ft	OTP Faktoring
16	Végrehajtási jog	2019.04.11	37	599 421 Ft	MKK Követeléskezelő
18	gondnokság alá helyezés	2019.09.11	31;42		Kunszent-
19	Végrehajtási jog	2020.08.14	33	151 445 Ft	MKK Követeléskezelő
20	Végrehajtási jog	2021.05.18	35	500 000 Ft	MVM Démász Hálózat
21	Végrehajtási jog	2021.05.19	35	103 403 Ft	MediCredit Zrt

A terhek egészét 3 192 515 Ft-ot, 6 fő hozta, akik a tulajdoni hányad 3,56%-át birtokolják. 10%-ot meghaladó tulajdoni résszel 6 fő rendelkezik.

## 5.6 Kapott térkép másolat,

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wesselényi utca 6.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.06 11:18:05

Helyrajzi szám: KUNSZENTMIKLÓS belterület 2461

Megrendelés szám: 7/197/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 11749340002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## 5.1 Összehasonlító

8 db	Érték	Terület	fajlagos ár	hely	cím	Építési övezet	Hrsz	Balti feletti	Web
1	49 970 000 Ft	1ha3303m2	3 756. Ft/m2						
2	5 000 000 Ft	ha838m2	5 967. Ft/m2	5205 út mentér	Kunszentmiklós Baksay u 76	Lke-4	1004/2	96,1	<a href="https://ingatlan.com/kunszentmiklós">https://ingatlan.com/kunszentmiklós</a>
3	6 500 000 Ft	ha856m2	7 593. Ft/m2	5205 út mentér	Kunszentmiklós Baksay u 62	Lke-4	997	96,2	<a href="https://ingatlan.com/kunszentmiklós">https://ingatlan.com/kunszentmiklós</a>
4	2 590 000 Ft	ha995m2	2 603. Ft/m2	Önk út főút köz	Kunszentmiklós, Liszt Ferenc	Lke-4	3127	96	<a href="https://ingatlan.com/kunszentmiklós">https://ingatlan.com/kunszentmiklós</a>
5	3 790 000 Ft	ha1103m2	3 436. Ft/m2	Önk út főút köz	Kunszentmiklós, Tass kertés	Lke-4	3128	96	<a href="https://www.ingatlanbazar.hu/Ku">https://www.ingatlanbazar.hu/Ku</a>
6	3 790 000 Ft	ha1199m2	3 161. Ft/m2	Önk út főút köz	Kunszentmiklós, Tass kertés	Lke-4	3130	95,8	<a href="https://www.ingatlanbazar.hu/Ku">https://www.ingatlanbazar.hu/Ku</a>
7	9 900 000 Ft	ha2431m2	4 072. Ft/m2	5205 út mentér	Kunszentmiklós, Tass kertés	Lke-4	3132-33-34	94,9	<a href="https://www.ingatlanbazar.hu/Ku">https://www.ingatlanbazar.hu/Ku</a>
8	13 500 000 Ft	ha4441m2	3 040. Ft/m2	Önk út főút köz	Kunszentmiklós, Tass kertés	Lke-4	3128-29-30	95,8	<a href="https://ingatlan.com/kunszentmiklós">https://ingatlan.com/kunszentmiklós</a>
	4 900 000 Ft	ha1440m2	3 403. Ft/m2	Önk út főút köz	Kunszentmiklós, Szappanos L	Lke-4			



## 5.2 Fotók

2022. 07. 23-án Fang László készítette



Móra Ferenc utca felől



Móra Ferenc

Utcaképek

Kinizsi Pál







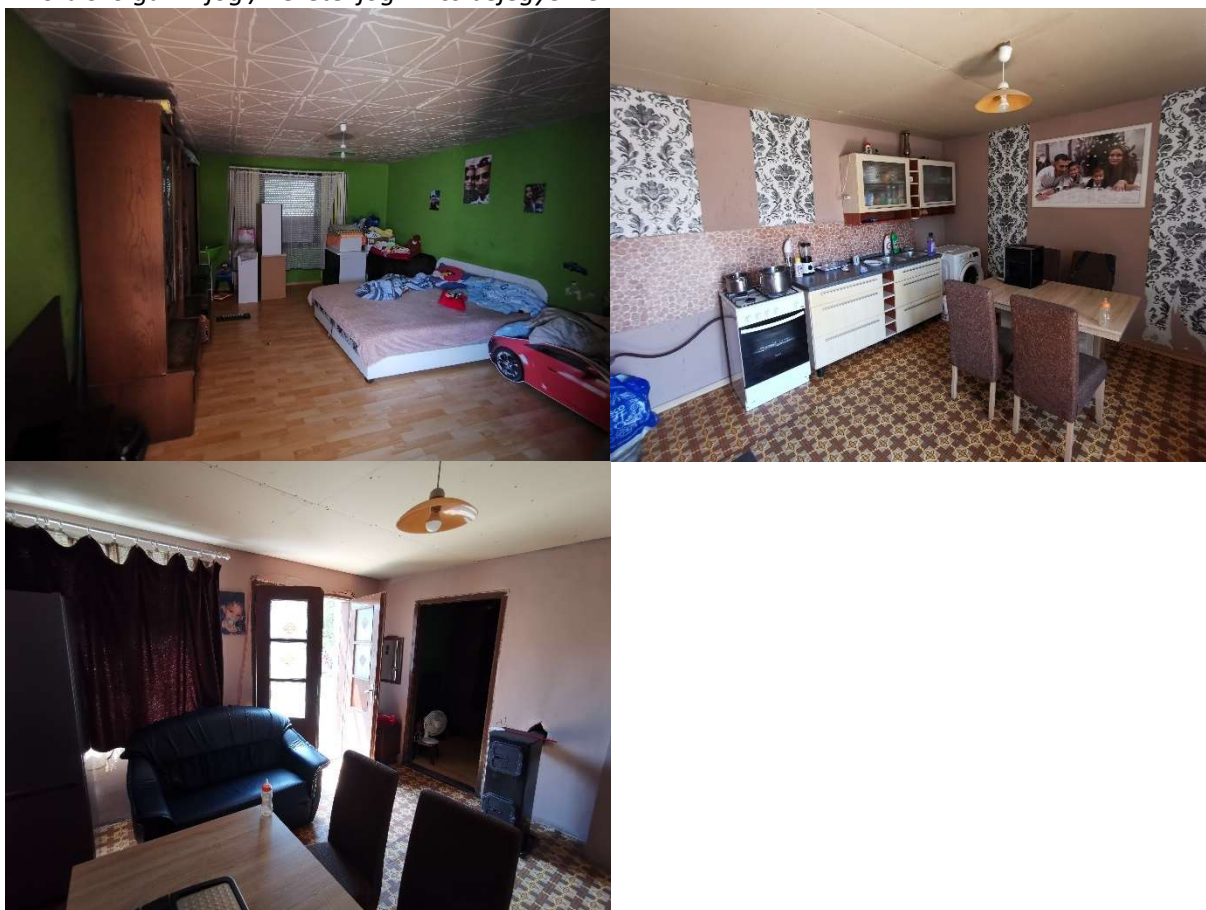
Az önálló ingatlanról készült képek



*Villanyóra Szolgalmi jog / vezetékjog nincs bejegyezve.*



*Vízóra Szolgalmi jog / vezetékjog nincs bejegyezve.*





## 5.3 Számítási melléklet

### 5.3.1 Piaci összehasonítók elemzése

6090KunszentmiklósMóra Ferenc utca27kivett beépített területHelyrajzi szám:2461

Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyan címe:		Kunszentmiklós, Liszt Ferenc utca	Kunszentmiklós Baksay u 76	Kunszentmiklós, Tass kertés
Környezete:	külterület város széle	Önk út főút közeli	5205 út mentén	Önk út főút közeli
Jelleg, funkció:	kivett beépített terület	Kivett beépítetlen	Kivett beépítetlen	Kivett beépítetlen
Övezeti besorolás:	Lke-3	Lke-4	Lke-4	Lke-4
Infrastrukturális adottságok (közútvékek, utak, kerítettség, stb.):	burkolt út mellett, városközeli, villany az út mentén	Aszfaltos öszzközmvéves út	Aszfaltos öszzközmvéves út	Aszfaltos öszzközmvéves út
Megjegyzés:		2022.8.15	2022.8.15	2022.8.15
Adat forrása:		https://ingatlan.com/	https://ingatlan.com/	https://ingatlan.com/
GAZDASAGI TENYEZOK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		2 590 000	5 000 000	13 500 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	0ha0719m2	0ha0995m2	0ha0838m2	0ha4441m2
fajlagos ár (Ft/m2)		2 603	5 967	3 040
felépítmény műtárgy levonás %		0%	0%	0%
fajlagos ár (Ft/m2)		2 603	5 967	3 040
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 343	5 370	2 736

## ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
terület		0,75	0,50	0,70
forma, alak		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,05	1,05	1,10
közmvévesíttetés		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	A telken / térképen feltüntetett épületek nem találhatók, de egy más romos felépítmény van, melyet az értékmegállapítás során figyelmen kívül kell hagyni.	kedvezőtlenebb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
		1,10	0,50	1,10
útviszonyok		hasznló	hasznló	hasznló
		1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,50	0,50	0,50
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,80	0,90
megközelíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,80	0,90
kerítettség		hasznló	kedvezőbb	hasznló
		1,00	0,50	1,00

## ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	Telek
telek területe (m2)	719,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	588
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	590
becsült érték (Ft)	424 210
becsült érték kerekítve (Ft)	424 000

740	180	845
-----	-----	-----





5.1 Végző érték

6090 Kunszentmiklós Móra Ferenc utca  
Helyrajzi szám: 2461 kivett beépített terület

2022-11 msz szerinti Értékelés tárgya:

végző érték megállapítása

kivett beépített te		telek méret	telkek		0 m2
Terhek:		2461/A hrsz-t illető földhasználati jog	0ha0719m2		2022. július 23., szombat
EGYES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK EREDMÉNYEI					
VÉGKÖVEKEZTETÉS		súly			
1	Újraelőállítási érték	-	Ft	0%	Nincs értékelendő felépítmény.
2	Piac megközelítés	424 000	Ft	50%	A felépítmények tulajdonosa nem ismert.
4	Hozamszámítás, bérleti, földter	-	Ft	50%	Ingyenes használatban van. Használatbaadásról nincs írásos dokumentum.

Becsült piaci forgalmi értéke 210 000 Ft 2,92 mFt/ha 292Ft/m2

